STUDIO LEGALE
Avv. Gabriella Carandente Tartaglia

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
GIUDICE DELL'ESECUZIONE GIULIO CATALDI
919/2012 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE

AI SENSI DEGLI ARTT. 591BIS C.P.C. e *ss.mm.ii*.

La sottoscritta, Avv. Gabriella Carandente Tartaglia con studio in Napoli, alla Piazza Carità 32, quale delegato per le operazioni di vendita in base agli art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura di espropriazione indicata,
viste le indicazioni impartite dal G.E. nell'ambito delle delega disposta,
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che, davanti al sottoscritto professionista delegato, **il giorno martedì 14 gennaio 2025 ore 13:00** col prosieguo, si procederà in collegamento telematico con la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., alla**

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

del seguente immobile

LOTTO 8 – Piena ed intera proprietà di un "locale commerciale C/1", facente parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F, denominato "Parco Primavera Edificio A-B", posto al piano T (terra) del fabbricato "A; riportato nel al **N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, Sub. 2, Ca-teg. C/1, Classe 4, Consistenza 52m2, Superf. Catastale 59m2, Rendita €. 786,87.**

Prezzo base d'asta ribassato: € 46.017,29 (quarantaseimiladiciassette/29);
Offerta minima (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta)**: € 34.512,97 (trentaquattromilacinquecendododici/97)**;
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento non potranno essere inferiori a: €. 3.000,00**.
L'immobile è libero.

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

DESCRIZIONE

LOTTO 8 - *Piena ed intera proprietà di un **"locale commerciale C/1"**, facente parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Melito di Napoli alla Via Madonna delle Grazie civ. 23/F, denominato "Parco Primavera Edificio A-B", posto al piano T (terra) del fabbricato "A", con accesso dalla prima serranda a sinistra guardando il fabbricato dalla strada, ed è composto da: due Ambienti, un Antibagno e due W.C., **per una superficie utile calpestabile pari a mq. 52,77** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 61,71**. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 3,20 utile. L'immobile, confina a: -nord con cassa scale fabbricato sub 8; -sud con marciapiede privato fabbricato sub 1; -est con altro locale fabbricato sub 3; -ovest con marciapiede privato fabbricato sub 1; è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli – Via Madonna delle Grazie n. 23/F, piano T (terra), Foglio 2, Particella 1303, **Sub. 2**, Categ. C/1, Classe 4, Consistenza 52m2, Superf. Catastale 59m2, Rendita €. 786,87.*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale per quanto concerne sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità rilevate per quanto concerne una live diversa distribuzione degli spazi interni.

*L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, nasce in forza della **Concessione Edilizia n. 34/2001 del 06/12/2001** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli e successiva Variante in corso d'opera **Concessione Edilizia n. 56/2002 prot. n. 6901 del 13/06/2002**.*

*Allo stato, non è stato possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "**ragionevolmente presumere**" l'originaria regolarità, poiché dalle ricerche eseguite presso l'Amministrazione Comunale non è stato possibile reperire i grafici di progetto assentiti ed allegati alla Varianti Concessione Edilizia n. 56/2002.*

*Tuttavia, occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, che dovrebbe raffigurare quanto assentito con le autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate, rileva alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi ed in particolare, è stato accertato **una diversa distribuzione degli spazi interni**, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti.*

*Le difformità riscontrate all'immobile, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*La zona urbanistica ove sono compresi entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona "D2" (Zona Artigianale)** di cui all'art. 2 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 12 del 6 ottobre 1987.*

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

PRECISAZIONI
DISSEQUESTRO

A differenza dei precedenti esperimenti di vendita si precisa che il lotto oggetto del presente avviso è stato dissequestrato con sentenza del 19/04/2024 emessa dal Tribunale di Napoli - Terza Sezione Penale.

* * * * *

Per una più completa descrizione degli immobili esecutati, per la loro valutazione e per la situazione edilizia ed urbanistica, si rinvia alla perizia di stima dell'esperto stimatore, depositata agli atti della procedura, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, in uno alla certificazione ipocatastale, in atti, i quali devono essere consultati dagli offerenti ed a cui si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni..

* * * * *

Richiesta di visita

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; essi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (**www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**), o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.
A tal riguardo si precisa che, ai sensi dell'art. 560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, "*gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro*"

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;**
il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il **sito internet www.astetelematiche.it;**
il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, **avv. Gabriella Carandente Tartaglia**

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

Offerta

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, **entro le ore 12 del precedente la data della vendita**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:
- l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che deve essere **di misura non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**;

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima .

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE**) dell'importo della cauzione, che deve essere **di misura non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;

b) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, nelle modalità appresso indicate);

- per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; - nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;
- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 919/2012 R.G.E., Lotto n. 8, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Esame delle offerte
- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.
Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Il professionista:
• verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
• procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
• in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.
Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:
il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche).

Gara tra gli offerenti
- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI.**
La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
In particolare:
i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara **in misura non inferiore ad euro 3.000,00**;
iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:
qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI:
l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

<u>Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione</u>
all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
• maggior importo del prezzo offerto;
• a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
• a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
• a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
c) il professionista procederà infine come segue:
• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

- In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, il cui IBAN sarà comunicato all'aggiudicatario, (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 919/2012 R.G.E., ("***Tribunale Napoli Proc. n. 919/2012 R.G.E.***").
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

SPESE ED ONERI ACCESSORI

Nello stesso termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, dovrà versare, con le medesime modalità su indicate per il saldo prezzo, l'importo pari al **venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili**, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita.
In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione
.
L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..
- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

REGIME DELLA VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura del professionista delegato (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività);
- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Quarto (NA)
Via Marmolito, 35
Tel./Fax. 081.8769797

80134 NAPOLI
Piazza Carità, 32
Tel./fax. 081.5525278

PEC gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it
e.mail: **avv.gabriellact@gmail.com**

1. La pubblicità di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.:
è eseguita nei termini e con le modalità prescritte dal G.E. e dalle leggi, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, con l'inserimento dei documenti, come per legge;
2. la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c.:
è eseguita nei termini e con le modalità prescritte dal G.E. e dalle leggi sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, e pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it.

Il Professionista Delegato
Avv. Gabriella Carandente Tartaglia